○常滑市中高層建築物指導要綱

平成３年９月１日要綱第１号

改正

平成８年２月２日

平成18年４月１日

平成22年４月１日

平成29年12月28日要綱第45号

令和３年12月28日要綱第58号

令和６年６月１日要綱第71号

常滑市中高層建築物指導要綱

（目的）

第１条　この要綱は、中高層建築物の建築にあたり、紛争の予防に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係の保持及び地域における健全な居住環境の確保を図ることを目的とする。

（定義）

第２条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（１）　建築主等　建築主、設計者、工事監理者又は工事施工者をいう。

（２）　中高層建築物　次条に規定する建築物をいう。

（３）　集合住宅　中高層建築物のうち共同住宅及び長屋をいう。

（４）　近隣関係者　次に掲げる者をいう。

ア　計画建築物により、冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間において、地盤面上で２時間以上日影の影響を受ける土地の所有者並びに建築物の所有者及び居住者

イ　計画建築物の敷地境界線から周囲10メートル以内にある土地の所有者並びにその範囲内にある建築物の所有者及び居住者

ウ　中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

（適用範囲）

第３条　この要綱の規定は、次の表の左欄に掲げる地域の区分に応じ、それぞれ同表右欄に掲げる建築物を建築する場合に適用する。ただし、同表第３号イの建築物にあっては、第７条第６号の規定は適用しない。

地域の区分	建築物
（１） 第１種低層住居専用地域、第２種低層住居専用地域	軒の高さが７メートルを超える建築物又地階を除く階数が３以上の建築物
（２） 第１種中高層住居専用地域、第１種住居地域、第２種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域及び用途地域の指定のない区域	高さが10メートルを超える建築物
（３） 商業地域及び工業地域	ア 高さが10メートルを超える建築物で、冬至日において前２号の地域内の土地に日影を生じさせるもの イ ア以外の建築物で高さが10メートルを超えるもの

（建築主等の住環境保全義務）

第４条 建築主等は、中高層建築物を建築、設計、工事監理又は工事施工しようとするときは、当該中高層建築物により生じる日影、電波障害、建築工事に伴う公害等について十分配慮し、近隣の居住環境を阻害しないように努めなければならない。

（建築計画の事前公開）

第５条 建築主等は、中高層建築物の計画が確定したときは、確認申請書又は計画通知書（以下「確認申請書等」という。）を建築主事に提出しようとする日の20日前までに、建築予定敷地内の見やすい場所に計画建築物の概要を示す標識（第１号様式）を設置し、事前に公開しなければならない。

２ 建築主等は、前項の標識の記載事項に変更が生じたときは、速やかに標識の記載事項を変更しなければならない。

３ 標識の設置期間は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第89条第１項の規定に基づく確認の表示を行うまでとする。

（建築計画の説明）

第６条 建築主等は、前条第１項に定める標識の設置後、速やかに次に掲げる事項について、近隣関係者に説明を行わなければならない。

（１） 計画建築物の用途、規模、構造、工法及び工事期間

（２） 計画建築物の建築によって生じる日影の影響

（３） 電波受信障害の発生予測範囲及び改善方法

（４） 計画建築物の建築工事による危害防止の方法及び建築工事公害防止対策

（５） その他近隣関係者が計画建築物により影響を受けることが予想される事項

（関係図書の提出）

第７条 建築主は、確認申請書等を建築主事に提出しようとするときは、事前に次の各号に掲げる図書を添えて、市長に提出し、その承認を受けなければならない。

（１） 事業計画協議書（第２号様式）

（２） 計画概要書（第３号様式）

（３） 近隣の説明状況報告書（第４号様式及び第５号様式）

（４） 事前公開の標識を設置したことを証する写真

（５） 計画建築物の付近見取図、配置図、平面図、立面図、断面図及び給排水計画平面図

（６） 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第１条の３第１項の表（ろ）欄に掲げる日影図

（７） 地盤面上の日影図に近隣敷地の建築物の状況を表示したもの

（８） 電波受信障害事前調査をしたときその資料の写し

（９） 土地整理図の写し

(10) 誓約書（第６号様式）

(11) その他市長が特に必要と認めるもの

２ 市長は、承認内容について、協議結果通知書（第７号様式）により事業者に通知するものとする。

（電波受信障害の改善）

第８条 建築主等は、計画建築物の建築によって、テレビジョンの受信障害が生じる恐れのある場合には、あらかじめ調査を行い、障害を受けることとなる受信設備の所有者と障害の改善について協議しなければならない。

２ 建築主等は、テレビジョンの受信障害が生じた場合には、速やかに障害の範囲の調査を行い、共同受信設備を設置する等障害の改善に必要な措置をとらなければならない。

（建築工事公害等の防止）

第９条 建築主等は、建築工事の施行に伴い騒音、振動その他通常の生活環境に著しい支障を生じ

ることとなる場合は、その被害を受ける恐れのある者とあらかじめ協議し、必要な措置をとらなければならない。

（集合住宅の駐車場の確保）

第10条　建築主は、中高層建築物の集合住宅を建築するときは計画戸数の台数以上の駐車場を敷地内に確保すること。ただし、当該敷地内に確保できないと認められる相当な理由があるときは最低限確保すべき駐車台数の２分の１の範囲内の駐車場を当該敷地に近接した場所に設けることができるものとする。

２　前項の規定にかかわらず、別図に定める範囲に建築する集合住宅のうち、次の各号のいずれにも該当するものについては、駐車場を計画戸数の２分の１に減ずることができるものとする。この場合において、必要な駐車場については全て事業区域内で確保するものとする。

（１）　単身者向け住戸（専有面積40平方メートル以下でかつ主たる住室が一つのもの）

（２）　カーシェアリング等の手法を用いて、居住者の車両保有に替わる施策を必要な駐車場台数とは別にとっていること。

（工作物への準用）

第11条　第３条の規定により、この要綱の適用を受けることとなる建築物の上に設置する工作物については、日影及び電波受信障害に対し十分配慮しなければならない。

（緑化の推進）

第12条　建築主等は、建築敷地及び建築物の一部を利用して、樹木、草花等の植栽を図るように努め、配置図等に記載するものとする。

（自主解決）

第13条　建築主等は、近隣関係者との間に中高層建築物の建築に関する紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合には、誠意をもって紛争の解決に当たらなければならない。

（その他）

第14条　この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が定める。

附　則

この要綱は、平成３年９月１日から施行する。

附　則（平成８年２月２日）

この要綱は、平成８年２月２日から施行する。

附　則（平成18年４月１日）

この要綱は、平成18年４月１日から施行する。

附　則（平成22年４月１日）

この要綱は、平成22年４月１日から施行する。

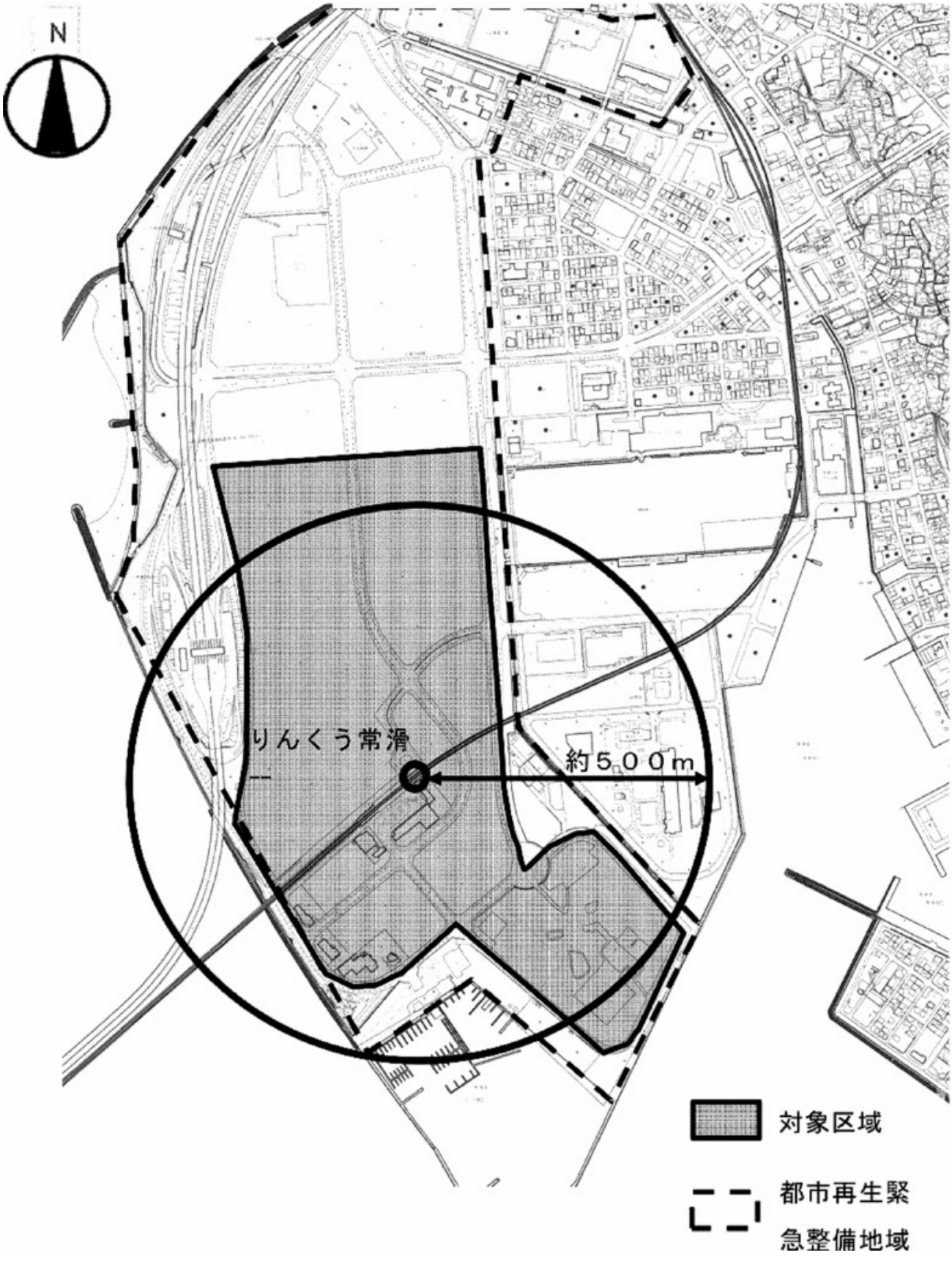
附　則（平成29年12月28日要綱第45号）

この要綱は、平成30年１月１日から施行する。

附　則（令和３年12月28日要綱第58号）

この要綱は、令和４年１月４日から施行する。

附　則（令和６年６月１日要綱第71号）

この要綱は、令和６年６月１日から施行する。

別図（第10条関係）